



Actieve informatievoorziening

Aan : de gemeenteraad
Kopie aan :
Portefeuillehouder : E.M. Gosselink
Datum vergadering BenW : 28 oktober 2025
Kenmerk : Z130210/INT25-63585
Onderwerp : Stedenbouwkundig plan Stokhorsterpark Hummelo

Geachte raad,

Voor de ontwikkeling van woningbouw op de uitbreidingslocatie Stokhorsterpark in Hummelo bent u eerder door het college op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen met het Hummelse Woonboek en de startnotitie waarin aandachtspunten en ambities zijn opgenomen voor de planuitwerking.

Als vervolg daarop heeft het college nu ingestemd met het stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan. Dit plan is een resultaat van het proces met het dorp Hummelo om te komen tot een mooie, ingepaste nieuwe buurt. Het ontwerp van de nieuwe buurt, oftewel het stedenbouwkundig plan, is de beoogde basis voor het uit te werken omgevingsplan. De instemming door het college met het stedenbouwkundig plan is een logische tussenstap in het proces van Hummelose charrettes tot het wijzigen van het omgevingsplan.

Stokhorsterpark is een van onze 5 uitbreidingslocaties. Het Stokhorsterpark is de grootste woningbouwlocatie uit het Hummelse woonboek dat is opgesteld als resultaat van de Hummelose charrettes.

Het plan maakt de ontwikkeling van circa 65 woningen mogelijk, waarvan minimaal 2/3 betaalbaar.

De planuitwerking is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met vakinhoudelijke collega's en mede op basis van de ontvangen input door inwoners van Hummelo op de Bouwdag op 4 oktober 2024 in Hummelo. Ook is het conceptplan voorgelegd en besproken met de omwonenden en daarna aan het dorp gepresenteerd in het Terugkomcafé op 23 april 2025. Aansluitend konden belanghebbenden tot 11 mei 2025 via de website hun opmerkingen doorgeven.



Ook werkt de gemeente voor dit plan nauw samen met de woningcorporatie Sité, zorgorganisatie Markenheem en het regionale project in de Achterhoek 'Samen bouwen we betaalbaar'. Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt door bureau WeLoveTheCity.

Het ontwerp voorziet niet alleen in de juiste woningen op de juiste plek voor de juiste doelgroepen passend binnen de woonvisie en regionale woondeal, maar ook aan een mooie stedenbouwkundige inpassing waarin we rekening houden met de wateropgave, eisen aan de openbare ruimte en groen.

De definitieve grondexploitatieberekening op basis van het nog uit te werken Omgevingsplan maakt onderdeel uit van het voorstel tot wijziging van het omgevingsplan wat het 1e kwartaal 2026 voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

Na instemming door het college informeren we belanghebbenden en publiceren we het stedenbouwkundig plan op onze website bij Uitbreidingslocatie Hummelo.

Het Stedenbouwkundig Plan Stokhorsterpark is toegevoegd als bijlage aan deze informatievoorziening.



A photograph of two children, a girl in a blue denim jacket and a boy in a light blue shirt, standing in a lush green orchard. They are reaching up to pick ripe, reddish-brown apples from a large tree. The ground is covered in tall grass and some pink flowers. In the background, there are more trees and a clear sky.

Wij wonen in

Stokhorsterpark Hummelo

Stedenbouwkundig plan



titel Stedenbouwkundig plan Stokhorsterpark Hummelo

status definitieve versie

datum 21 oktober 2025

in opdracht van gemeente Bronckhorst



gemeente Bronckhorst

samen met de Hummeloërs

powered by WeLoveTheCity

website www.bronckhorst.nl

Inhoudsopgave

In vogelvlucht

Inleiding

Heel Hummelo bouwt	01
Geschiedenis van de plek	03
Samen met het dorp	04

Het plan

Ruimtelijke structuur	07
Programma	11
Duurzaamheid en milieu	12
Bereikbaarheid	15
Beeldkwaliteit	17

Vervolgstappen

Rol gemeente	28
Tijdlijn en omgevingsplan	28
Fasering	29
Koppelkansen	29
Grondexploitatie	29
Omgevingsparticipatie	29





In vogelvlucht

In het Stokhorsterpark bouwt Hummelo aan zijn toekomst – klein van schaal, groots in betekenis. Deze nieuwe dorpsrand bestaat uit vijf unieke woonclusters die zorgvuldig zijn afgestemd op de lokale woonwensen. Hier wordt gebouwd voor jong en oud, voor starters, doorstromers en dorpsgenoten die wat extra zorg behoeven. De woonclusters liggen aan het historische Doesburgse pad. Dit deels bestaande en deels nieuwe pad leidt je langs water, bloemrijk grasland en brinkjes. In het voedselbos kun je plukken, spelen en naar de fluitende vogels luisteren. En via de vernieuwde Dorpsstraat blijf je met de vertrouwde dorpskern verbonden. Zo wordt ook de oude dorpsentree weer op de kaart gezet. Je woont hier buitengewoon mooi én betaalbaar in een nieuw stukje Hummelo dat, voor je het weet, voelt alsof het er altijd al was.

**Jong en oud willen
hier graag wonen!**



Inleiding

Heel Hummelo bouwt

Hummelo is een mooi, levendig dorp waar jong en oud graag wonen. Jarenlang mocht er niet gebouwd worden. Jongeren zochten hun heil noodgedwongen elders. De blijdschap was daarom groot dat het planologische slot verdween. Nieuwbouw is namelijk essentieel voor het sociale leven, de voorzieningen en leefbaarheid in het dorp.

Inwoners, woningcorporatie Sité, zorgorganisatie Markenheem en

grondeigenaren hebben tijdens charrettes op 17 en 18 november 2022 over het woningbouwprogramma en de locatiekeuze meegedacht. Zij adviseerden om vooral betaalbare woningen voor jongeren, starters, doorstromers ('empty nesters') en inwoners met een zorgvraag te realiseren. Dat betekent concreet:

Voor starters

De bouw van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen van ca. €260.000,- V.O.N. (prijspeil 2025).

Starters



Doorstromers



SamenThuus



Wooncoöperatie



Andere smaakmakers



Voor doorstromers

De bouw van huurwoningen en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens in de Regio Achterhoek. Deze grens ligt in 2025 op €370.000,- V.O.N.

Voor inwoners met een zorgvraag

De bouw van een Samen Thuis woonzorgconcept.

Mogelijkheid wooncoöperatie

De Hummelse Wooncoöperatie is een ander idee uit de charrettes. Een wooncoöperatie is gebaseerd op gemeenschappelijk eigendom; een bewoner annex deelnemer mag z'n woning niet met winst verkopen. Dit van oorsprong Zwitserse concept spreekt inwoners aan die het samen wonen en leven belangrijker vinden dan de overwaarde op hun huis. En het houdt een betaalbare woning ook op lange termijn betaalbaar.



De resultaten van de charrettes zijn gebundeld in Het Hummelse Woonboek dat door de gemeente is vastgesteld. Daarin staan ook mogelijke bouwlocaties in en rond het dorp. Het Stokhorsterpark is de grootste locatie voor betaalbare woningbouw. De gemeente heeft hier de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd en dit Stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het voedselbos was één van de ideeën uit de charrettes





Boomgaard Pension „De Drieslag“ Hummelo

Fotocollectie

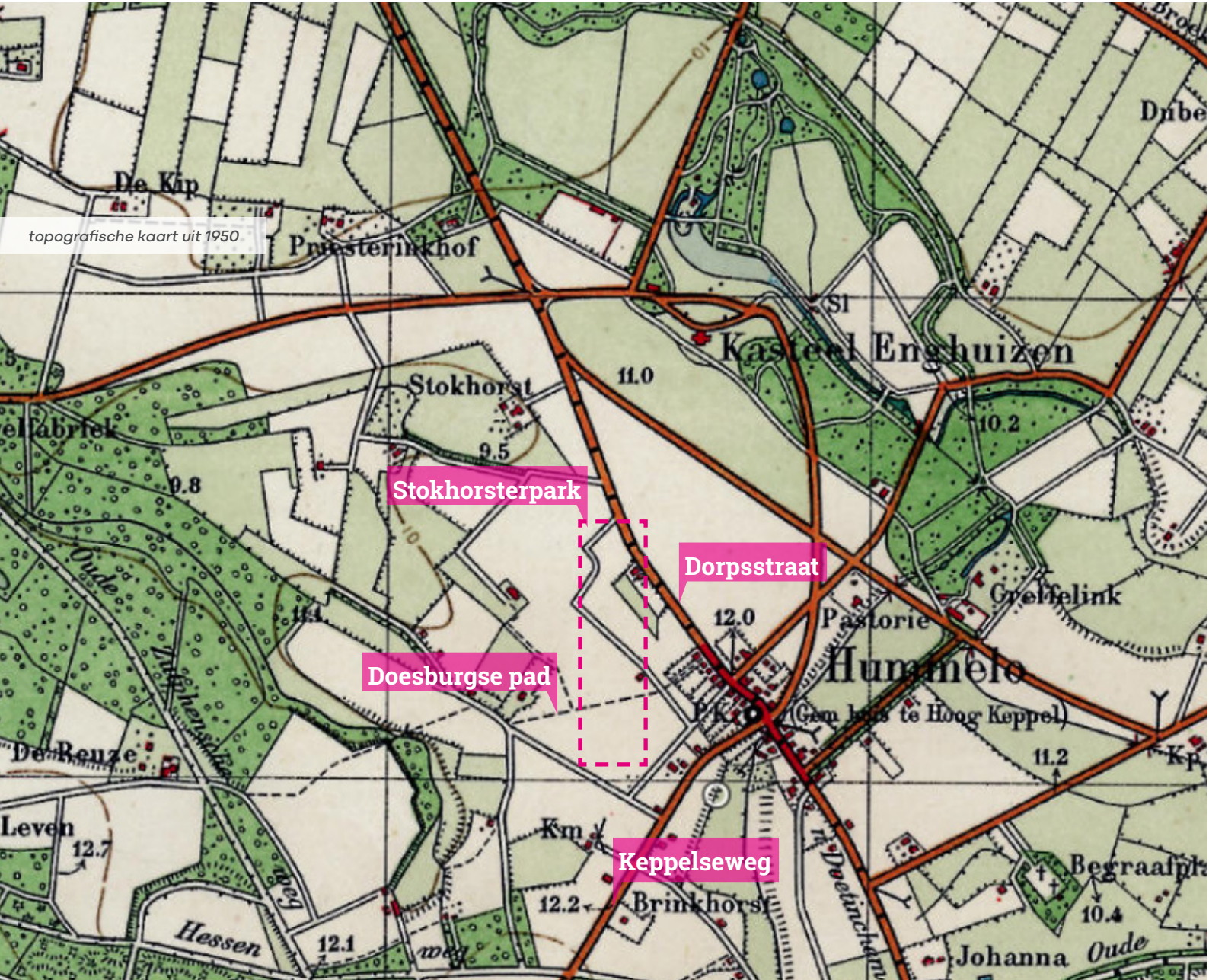
Geschiedenis van de plek

Hummelo werd al in een oorkonde uit het jaar 828 genoemd. De Dorpsstraat is het oudste deel. Die ligt op een rivierduin van de Oude IJssel en werd onderdeel van de route tussen Zutphen en Doetinchem. De weg naar Keppel werd pas later aangelegd. Rond de kruising van Dorpsstraat en Keppelseweg liggen de Dorpskerk en Hotel Cafe Restaurant De Gouden Karper die het middelpunt van het dorp markeren.

Hummelo wordt omgeven door het bosrijke landgoed Enghuizen. De ruïnes van het

kasteel liggen bij het koetshuis aan de Kasteellaan. Het huidige woonhuis bevindt zich in de voormalige orangerie. Hoogtepunt is de historische park- en tuinaanleg met een ‘jagershuis’ op het eiland in de grote vijver. Bij het landgoed hoorden ook boerderijen, zoals De Drieslag. Die herken je aan het rood-gele wapenschild op de luiken.

Het grootste deel van het Stokhorsterpark is nu nog een akker die bij het landgoed hoort. De locatie ligt ingeklemd tussen een dorpsuitbreiding van decennia geleden en de recent aangelegde rondweg. De dorpsuitbreiding heeft twee gezichten:



bungalows aan de Stokhorsterweg en rijwoningen aan De Veldhof. Bewoners delen hun liefde voor het Doesburgse pad, het restant van de historische route tussen Hengelo (Gld) en Doesburg die hier nog altijd loopt.

Samen met het dorp

Het Stedenbouwkundig plan kwam, net als Het Hummelse Woonboek, in samenspraak met Hummeloërs tot stand. Hun ideeën en initiatieven stonden op het

billboard bij de Spar. De opkomst tijdens de Hummelse Bouwdag op 4 oktober 2024 en het Terugkomcafé op 23 april 2025 was groot. De belangrijkste bevindingen in dit participatieproces waren:

De belangstelling voor nieuwe, betaalbare woningen is en blijft onverminderd groot. Er is draagvlak voor het mengen van sociale huurwoningen, zeer betaalbare koopwoningen en Samen Thuis.

Ook de doorstromers lieten van zich horen. Dat is de groep die best kleiner wil wonen en net iets meer te besteden heeft. Het kleinschalige

appartementengebouw op de kop Dorpsstraat / Zutphenseweg komt uit hun koker voort.

Het idee voor een coöperatieve ontwikkeling van Het Nieuwe Erf spreekt de één meer aan dan de ander. Zo'n nieuwe manier van wonen en omzien naar elkaar past echter wel bij het dorp en wat er nodig is.

De omwonenden van het Stokhorsterpark vroegen daarnaast om aandacht voor hun woonplezier. Concreet ging dat over de waterhuishouding, de ontsluiting en het uitzicht.

Waterhuishouding

Omwonenden ervaren regelmatig wateroverlast. Het plan bevat daarom waterhuishoudkundige maatregelen binnen en buiten het projectgebied.

Ontsluiting

De Stokhorsterweg en Groeneweg kunnen weinig verkeer aan. Het plan voorziet daarom in een ontsluiting via De Veldhof die daarvoor opnieuw wordt ingericht.

Uitzicht

Bewoners van de Stokhorsterweg hechten aan hun vrije uitzicht. Het plan houdt daarom zo veel mogelijk rekening met zichtlijnen vanuit de bestaande woningen.

Ruth gaat voor écht betaalbare starterswoningen.



mer!



Bouwdag 4 oktober 2024



Proces Stokhorst vanaf 2023

voorbereiding

2023 - 2024: Opstart Stokhorsterpark
Onderzoek naar verandering grond, inventarisatie en scan van de locatie voor participatieve planning, inventarisatie van water en bodem, ruimtelijke aspecten, geluidsaspecten, enz.

zomer 2024: Oortoelend en getekend haalbaarheidsplan
In verband met alle opgaven (onder andere doelgroep, erfpactregime, aantal woningen, subsidies, infrastructuur)

augustus 2024: Ideeën ophalen bouwday
Bewoners worden uitgenodigd om hun bouwvoorstellen of ontwerpen voor het Hummelse Stokhorsterpark naar het Heel Hummel Bouw Team op te sturen. Het eerste bouwdoel met ruimte voor ideeën gaat de lucht in.

september 2024: Aangevuld Bevoegd
Wij vertoeldden ingediende bouw en ontwerpen aangevuld bouw bij de Spar.

samen bouwen

oktober 2024: Stokhorsterpark
Hummelse Bouwday op Dorpsstraat we voort op de charertes van we alle ingediende ontwerpen en ontwerpen voor Stokhorsterpark in een werkwijze. Bij de onderzochte tenen rooim betaalbaar bouwen, onderen-vesting en naar van de openbare ruimte. Tijdens de bouwday wordt alle input gebruikt om het plan vorm te geven.

uitwerking

oktober - december 2024: Ontwerpen
Ledenbouwkwadig plan

januari - maart 2025: Terugkoppelment erdenbouwkwadig plan

april - augustus 2025: Afmaken definitief Stedenbouwkwadig Plan

oktober 2025: Ontwerpen en bouwen

Plankaart Stokhorsterpark

- Doesburgse pad
- brinkje
- voedselbos
- Dorpsstraat
- straat en parkeren
- waterloop en -berging
- groene waterberging
- gemeenschappelijke tuinen en erven
- woonbebouwing en terras



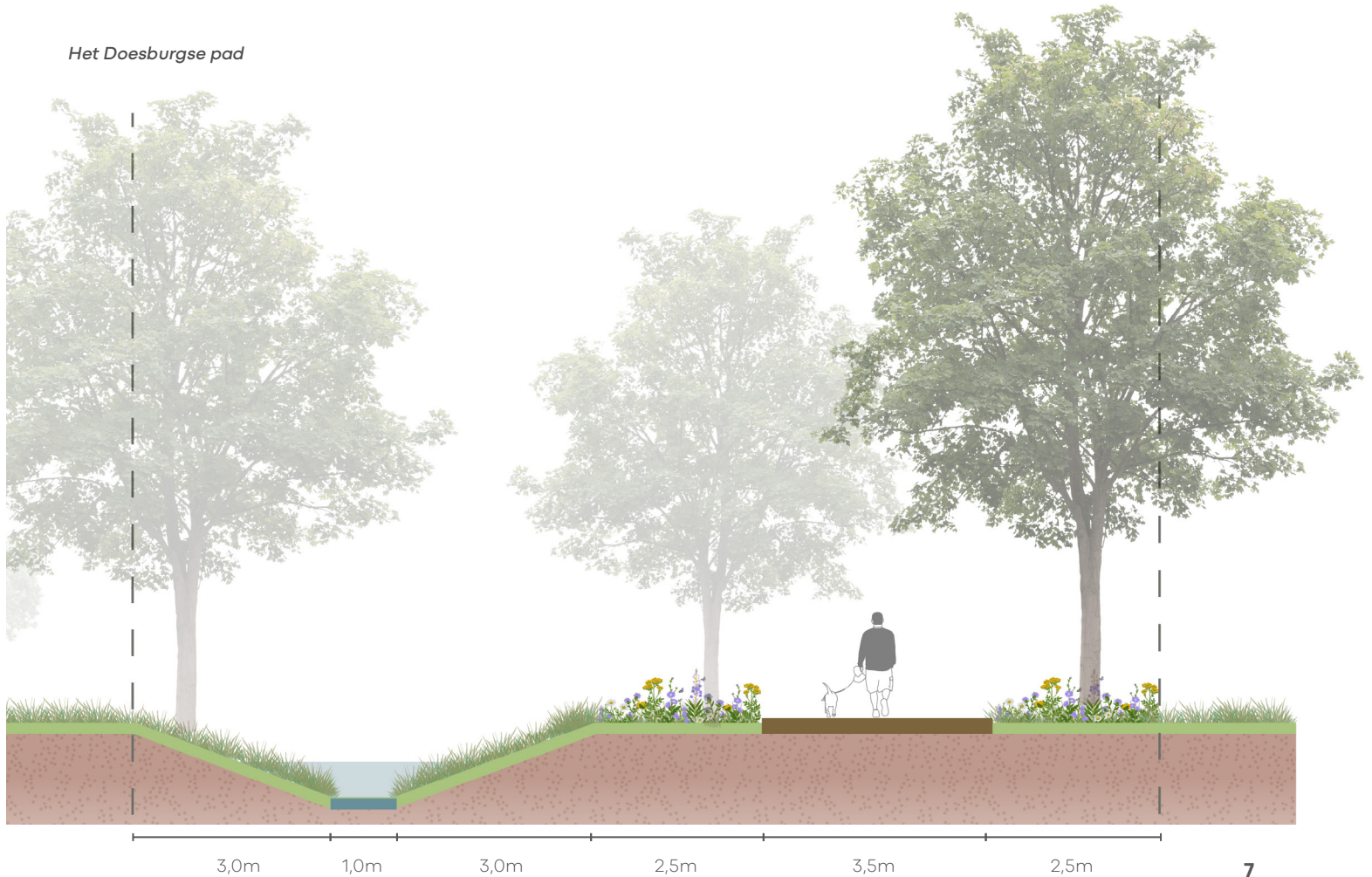
Het plan

Ruimtelijk structuur

Het Doesburgse pad is de landschappelijke drager van het Stokhorsterpark. Dit deels bestaande en deels nieuwe pad slingert van de Dorpsstraat tot de Groeneweg. Het wordt een halfverharde wandelroute te midden van bloemrijk grasland, waar ook gefietst mag worden. Het pad wordt begeleid door een nieuwe waterloop die een aantal natuurlijke waterbergingen met elkaar verbindt. Daar waar het Doesburgse pad en omliggende straten elkaar kruisen, worden brinkjes



Het Doesburgse pad



aangelegd. Dat zijn op het Achterhoekse landschap geïnspireerde rustplekken met zomereiken, witte paardenkastanjes of andere boomsoorten die op landgoed Enghuizen te vinden zijn.

Een kleine geluidswal langs de ietwat verholen rondweg zorgt voor akoestische afscherming. De grond tussen de rondweg en het Doesburgse pad blijft in principe grotendeels bij het landgoed. Hier komt een halfopen voedselbos, een idee uit de charrettes dat werkelijkheid wordt. Bij de aanplant wordt rekening gehouden met het zicht vanuit de Stokhorsterweg, onder andere richting de rijksmonumentale boerderij De Drieslag aan de overkant van de rondweg.



Vijf woonclusters langs het Doesburgse pad

Wat is een voedselbos?



Een vruchtbaar voedselbos wordt opgebouwd uit lagen. De kruinlaag bestaat uit tamme kastanjes, walnoten, hiccannoten en andere soorten. De tussenlaag bestaat uit appels, peren, pruimen, kersen, vlierbessen en wellicht zelfs tropische pawpaws. De struiklaag bestaat uit frambozen, doornloze bramen, aalbessen, zwarte bessen, jostabessen, kruisbessen, noem maar op. De laag met planten en kruiden maakt het voedselbos af. Zo'n bos is dan ook een perfect broed- en foerageergebied voor vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren.



De nieuwbouw bevindt zich in vijf woonclusters langs het Doesburgse pad die een nieuwe dorpsrand vormen.

De Stokhorst

De Stokhorst bestaat uit twee mini-buurtjes met korte rijtjes van drie, vier of vijf woningen. De meeste woningen hebben hun voordeur aan het Doesburgse pad. Elk buurtje heeft bovendien een gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde. Daar bevindt zich ook het parkeren.

Het landhuis

Het landhuis wordt een kleinschalig appartementengebouw met een prachtig uitzicht over het landgoed. Dit vrijstaande gebouw staat op de plek waar het Doesburgse

pad en de Dorpsstraat samenkomen en tekent de herwaardering van deze historische dorpsentree.

Aan de Dorpsstraat

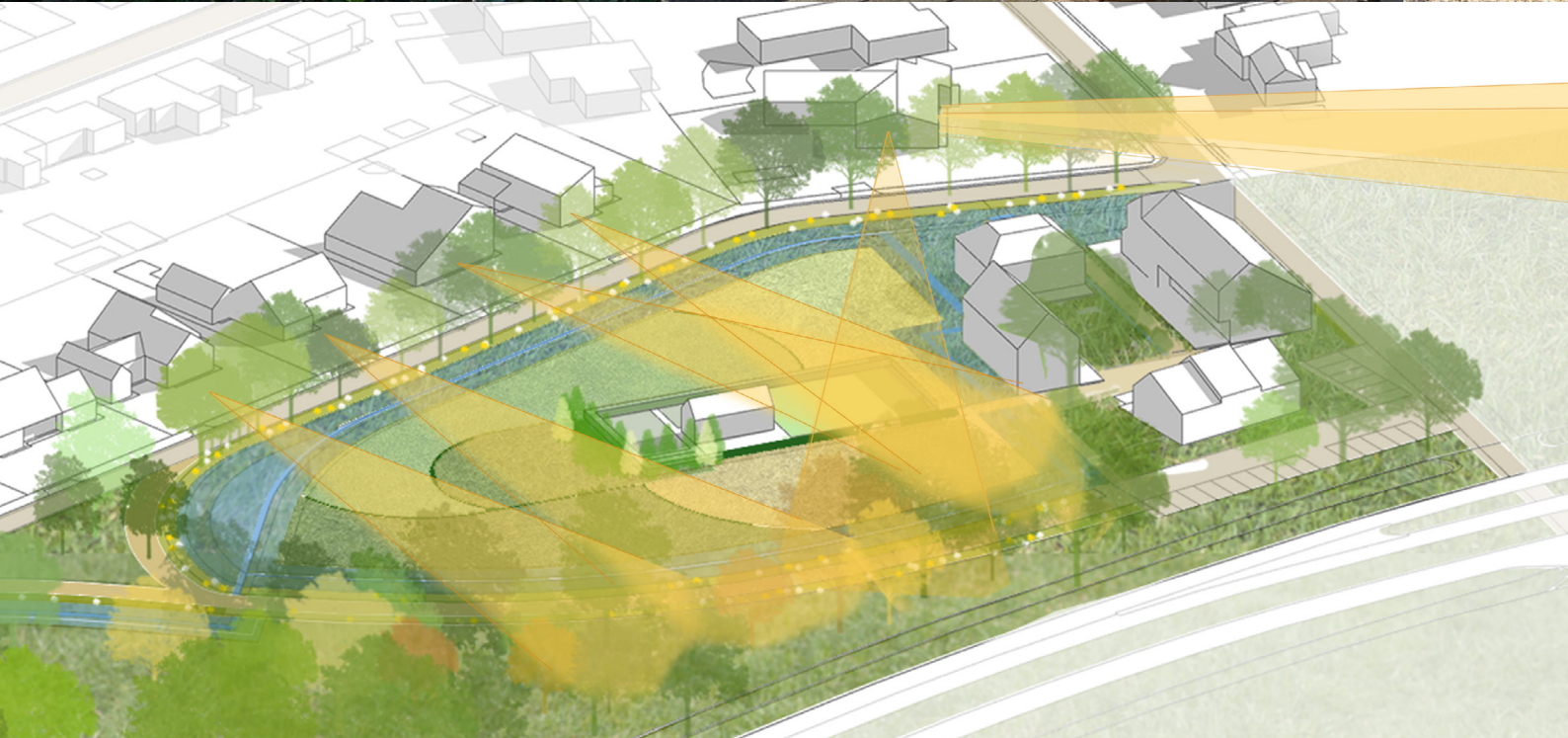
Aan de Dorpsstraat draait om het concept 'erfdelen' rond een bestaand, karakteristiek woonhuis. De voorzijde van het huis behoudt z'n vrije zicht; de achterzijde komt aan de nieuwe waterberging te liggen. Bovendien is er ruimte voor nieuwe woningen, bedoeld voor vrienden en familie.

Het Nieuwe Erf

Het Nieuwe Erf is een gemêleerd woonhofje voor mensen die op een bijzondere plek in Hummelo willen wonen, waar prettig samen leven en omkijken naar elkaar vanzelfsprekend



Zoveel mogelijk rekening houden met zichtlijnen.



wordt. Groene vingers zijn op een dergelijk hofje onontbeerlijk. Het grootste deel van het erf bestaat uit akkers, graslandjes en moestuinen. Bebouwing en parkeren worden zoveel mogelijk buiten de zichtlijnen van de bestaande woningen gesitueerd.

Parel in het park

De parel in het park is een vrijstaande woning voor een open en bijzonder mens die een duurzame eyecatcher in het voedselbos wil maken.

De ontsluiting van de woonclusters volgt het 'Doordacht, mooi en niet meer dan nodig' principe. De ontsluiting van De Stokhorst loopt via een nieuwe aansluiting van De Veldhof op de Dorpsstraat. Deze ingreep is aanleiding voor een integrale herinrichting van de openbare ruimte. De Veldhof wordt een veilige woonstraat en een fijn hofje met een groene kern voor waterberging. Het plan voorziet daarnaast in een herinrichting van dit deel van de Dorpsstraat (die voor een stukje nog Zutphenseweg heet). Dat biedt



de mogelijkheid om bewonersparkeren voor De Veldhof te compenseren. De vernieuwde Dorpsstraat vormt ook de ontsluiting van Het landhuis en Aan de Dorpsstraat.

De Stokhorsterweg en Groeneweg worden minder door verkeer van en naar De Veldhof belast, zodat alleen de direct aanwonenden en de bewoners van Het Nieuwe Erf en Parel in het park hier nog rijden.

Programma

Het plan voorziet in maximaal 65 woningen, waarvan minimaal 70% betaalbaar. De verdeling is als volgt:

ca. 12 starterswoningen / sociale huur (tot €900,07 per maand huurgrens 2025).

ca. 16 starterswoningen / sociale koop (tot €260.000,- V.O.N. - prijspeil 2025).



ca. 10 Samen Thuis / huur of sociale koop
(tot €260.000,- V.O.N. - prijspeil 2025).

ca. 10 betaalbare woningen
(tot €370.000,- V.O.N. - grens 2025).

Daarnaast worden er 17 vrije sectorwoningen
gebouwd. Ook die voorzien in een vraag, zoals
Het landhuis met 10 appartementen voor
doorstromers. Ze zorgen bovendien voor een
haalbaar en te realiseren plan.

Duurzaamheid en milieu

In het Stokhorsterpark heeft duurzaamheid
vooral betrekking op groen, water, energie,
circulair en biobased en akoestiek.

Groen

Het Stokhorsterpark wordt de groene
dorsrand van Hummelo. Het Doesburgse pad
groeit uit tot een robuuste landschappelijke
drager met aan de ene kant het voedselbos



Een park met openbaar en gemeenschappelijk groen.



Waterstructuur

en aan de andere kant de grote tuinen en erven. Bijna driekwart van het plangebied bestaat uit openbaar en semi-openbaar (= gemeenschappelijk) groen. Het Stokhorsterpark mag daarom met recht 'park' genoemd worden!

Water

Het Stokhorsterpark zorgt voor droge voeten in dit deel van Hummelo. De nieuwe waterstructuur beslaat ruim 10% van het plangebied en daar komt de waterberging in De Veldhof nog bij. De waterloop en waterbergingen in het park en in de buurt zijn met elkaar verbonden en krijgen een zo natuurlijk mogelijk karakter. Dat vinden niet alleen de mensen, maar ook de planten en dieren fijn!

Met de afgegraven grond uit de waterloop en waterbergingen wordt de geluidswal opgeworpen. Zo wordt er werk met werk gemaakt.

Energie

Het Stokhorsterpark krijgt geen gasaansluiting. Per cluster wordt bekeken wat de beste technische oplossing is om op zijn minst aan de wettelijke eis van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG1) te voldoen. De combinatie van goede isolatie, warmtepomp en zonnepanelen is een kansrijke optie. Om overlast te voorkomen, is het gewenst om warmtepompen zonder geluidsdruk op de omgeving toe te passen.



Circulair en biobased

Het Stokhorsterpark staat voor verantwoord materiaalgebruik. De sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en Samen Thuis voldoen aan de grenswaarde van 0,8 per m² bruto vloeroppervlak uit de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). Voor de overige woningen ligt de lat hoger. Het streven is om die woningen voor 30% uit biobased materialen zoals plantaardige vezels, hout, stro, vlas en hennep te laten bestaan.

Akoestiek

Het Stokhorsterpark ligt aan de rondweg / Zutphenseweg en die veroorzaakt geluidbelasting. Uit akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

“De geluidbelasting van de maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB voor binnenstedelijke situaties ligt op 10 meter van de wegas. De bebouwing staat op 35 meter of verder van de wegas, zodat die waarde niet overschreden wordt. De

Wat zijn circulaire en biobased materialen?

Biobased bouwmaterialen zijn gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geogst, gebruikt en hergebruikt worden.

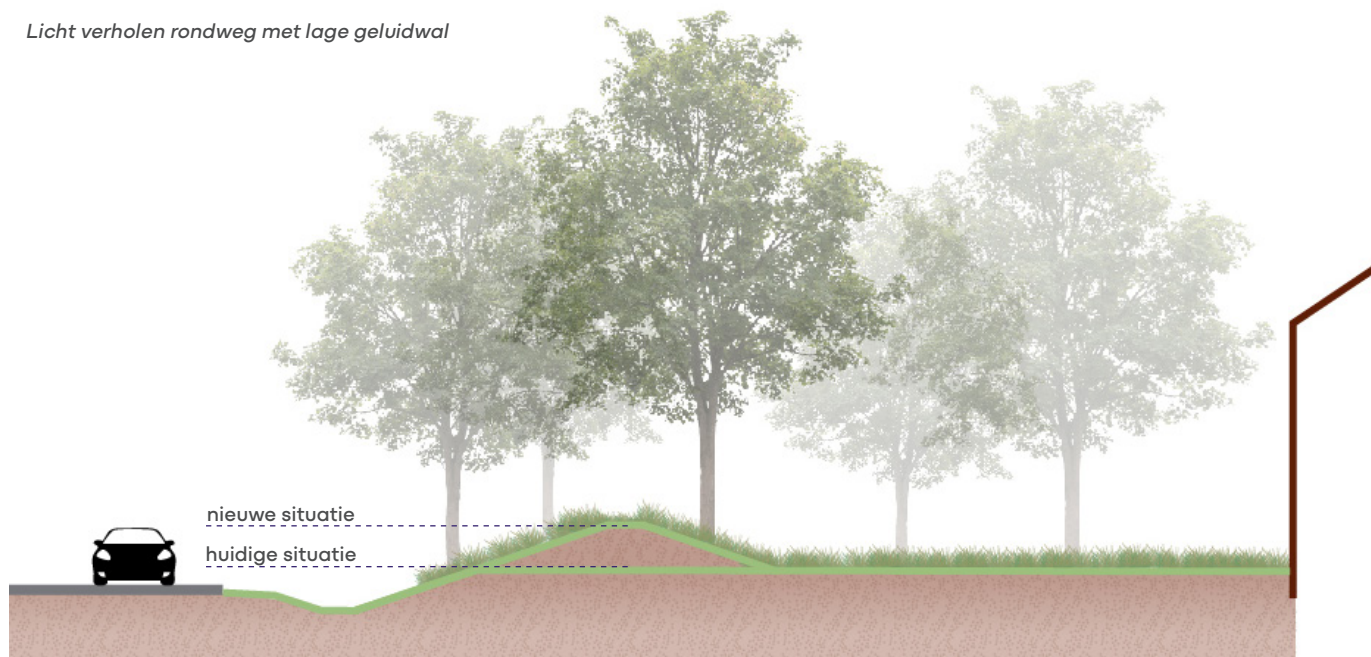
Deze materialen zijn:

- afkomstig van een regeneratieve teelt die de ecologisch gezonde condities van de oogstlocatie waarborgt, nu en later;
- gemaakt van grondstoffen uit de levende natuur die na een oogst terug groeien binnen 100 jaar;
- geen abiotische grondstoffen uit geologische formaties, zoals zand en klei;
- later herbruikbaar als grondstof in een nieuw bouw materiaal of in de natuur.

Bron: City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen



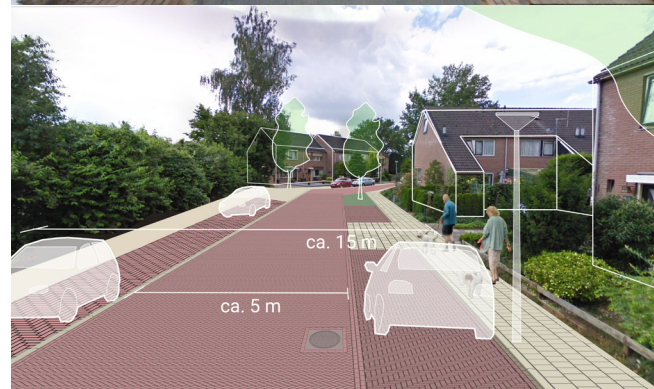
Licht verholen rondweg met lage geluidwal



voorkeursgrenswaarde ligt op 85 meter. Dat betekent dat er tenminste voor de bebouwing in de eerste lijn een hogere waarde nodig is. De geluidbelasting op de gevel zal verder naar beneden worden gebracht door extra afschermende maatregelen zoals een geluidswal. Dat heeft als voordeel dat ook de bestaande buurt ervan profiteert. De effecten daarvan zullen in de vervolgfase worden berekend.”

Bereikbaarheid

Het plan draait om het Doesburgse pad, een deels bestaande en deels nieuwe wandel- en fietsverbinding met toeristisch-recreatieve allure. Voor de auto-ontsluiting geldt het ‘Doordacht, mooi en niet meer dan nodig’ principe. De clusters De Stokhorst, Het Landhuis en Aan de Dorpsstraat



worden via de Dorpsstraat ontsloten. De verkeersintensiteit neemt daar toe, maar blijft ruimschoots binnen de norm voor een dergelijke erfontsluitingsweg. Door het aanbrenge van een verkeerskundige knip ter hoogte van de Margrietlaan, worden de Stokhorsterweg en Groeneweg minder belast. Deze smalle weggetjes fungeren dan alleen voor bestemmingsverkeer naar de bestaande woningen en de clusters Het Nieuwe Erf en Parel in het park.



Parkeernormen Stokhorsterpark

De Stokhorst

rijwoning sociale huur	12 x 1,0	12 pp
rijwoning sociale koop	16 x 1,5	24 pp
rijwoning huur of sociale koop / zorg	10 x 0,8	8 pp
bezoekers	38 x 0,3	12 pp
totaal		56 pp

Het parkeren vindt plaats op collectieve parkeerveldjes. De herinrichting van de openbare ruimte in de aangrenzende woonbuurt De Veldhof wordt aangegrepen om ook daar meer parkeerplaatsen te realiseren, zodat hinderlijke overloopeffecten van het ene naar het andere buurtje zoveel mogelijk voorkomen worden.

Het Landhuis

appartementen vrije sector / senioren	10 x 1,8	18 pp
bezoekers	10 x 0,3	3 pp
totaal		21 pp

Aan de Dorpsstraat

vrijstaande woning vrije sector	2 x 2,4	4,8 pp
bezoekers	2 x 0,3	0,6 pp
totaal		5 pp

Het Nieuwe Erf

rijwoning betaalbaar / samen wonen & leven	10 x 1,5	15 pp
rijwoning vrije sector / samen wonen & leven	4 x 1,8	7,2 pp
bezoekers	14 x 0,3	4,2 pp
totaal		26 pp

Het Nieuwe Erf is een gemeenschappelijk woonconcept en daar hoort deelmobiliteit bij. Komt 'auto delen' echt tot stand, dan geldt een aangepaste norm. De fysieke ruimte moet echter aanwezig zijn om, mocht het auto delen onverhoopt worden losgelaten, het benodigde aantal parkeerplaatsen alsnog te realiseren.

Parel in het park

vrijstaande woning vrije sector	1 x 2,4	2,4 pp
bezoekers	1 x 0,3	0,3 pp
totaal		3 pp

Ontsluiting en parkeren



Bij het bepalen van de parkeernorm wordt rekening gehouden met het type woning, de doelgroep die daarin komt te wonen en het verwachte autobezit. In het Stokhorsterpark wordt minimaal 70% van de woningen betaalbaar tot zeer betaalbaar. In het plan wordt daarom gemiddeld van een lagere parkeernorm uitgegaan dan in nieuwbouwwijken met veel dure vrije sectorwoningen. Het gemeentelijke parkeerbeleid biedt die ruimte voor maatwerk. Daar komt bij dat de CROW-norm, waar het gemeentelijke beleid op is gebaseerd, recent neerwaarts is bijgesteld.

Beeldkwaliteit

Het Stokhorsterpark bestaat uit vijf woonclusters met elk een eigen concept, programma en karakter. Ze hebben ook iets met elkaar gemeen:

Samen wonen, samen leven

Woon je in het Stokhorsterpark, dan leef je met elkaar. Binnen en buiten gaan vloeiend in elkaar over. Je voelt je betrokken en verantwoordelijk voor je eigen huis en voor je eigen buurtje.

Vernieuwing en traditie

Woon je in het Stokhorsterpark, dan ervaar je de schoonheid van hedendaagse architectuur met traditionele en duurzame materialen die op het landgoed te vinden zijn. Uniek en geworteld.



Mooi gemaakt

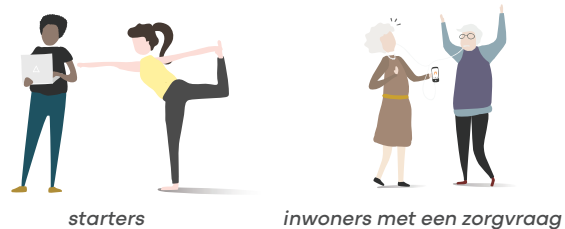
Woon je in het Stokhorsterpark, dan krijg je waar voor je geld. Woningen mogen uit de fabriek komen, mits het ontwerp even bijzonder en de details net zo mooi zijn als in de reguliere bouw.

De Stokhorst

De Stokhorst bestaat uit twee mini-buurtjes met korte rijtjes van drie, vier of vijf woningen die van de achterkant van De Veldhof een voorkant maken. Binnen de verkaveling passen bijna alle woningtypes uit de catalogus gemaakt door het 'Samen Bouwen we Betaalbaar' project. Die zijn compact met een privé terras rond de gemeenschappelijke tuin. Groter wonen? Dan stroom je door naar een bestaande woning in het dorp.

INFORMATIE

kavel	ca. 3.650 m ² (I) en ca. 3.350 m ² (II)
programma	38 woningen
segment	sociale huur, sociale koop en Samen Thuis
parkeren	minimaal 56 plekken
bijzonderheden	parkeerpockets zijn openbaar gebied





Rode baksteen en antraciete dakbedekking



Informele tuinzijde met hout, natuurlijk stuc en pleisterwerk



Privé stoep en een voordeur als bijzondere details

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Beide mini-buurtjes bestaan uit een buitenrand en een binnenwereld. Het eerste buurtje maakt voorkant naar het Doesburgse pad, De Veldhof en waterberging. Het tweede buurtje maakt voorkant naar het Doesburgse pad, De Veldhof en Margrietlaan.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

Elk buurtje herbergt een mix van grondgebonden woningtypes voor jong en oud. Elk type verschilt in beukmaat, kapvorm en architectonische uitstraling. De goot- en nokhoogte bedragen maximaal 6 en 10 meter. Een plat dak mag, maar een kap heeft de voorkeur.

Overgang privé-openbaar

Doorkijkjes verbinden de buitenrand met de groene binnenwereld. De woningen hebben aan de voorkant een privé stoep van ca. 1,0 meter en aan de tuinkant een privé terras van ca. 3,5 meter breed. De tuin wordt gezamenlijk ingericht en beheerd.

Ontsluiting en parkeren

Het Doesburgse pad is autovrij. Parkeren, bergingen, trafo's ed. worden vanaf De Veldhof ontsloten en zorgvuldig ingepast.

Materialen & details

De voor- en zijgevels hebben bij voorkeur een basis van traditionele materialen en kleuren die op het landgoed voorkomen, aangevuld met andere, lichtere materialen zoals hout, natuurlijk stuc en pleisterwerk. Dergelijke materialen mogen aan de achterzijde (tuingevel) de overhand hebben.

Het landhuis

Het landhuis is een kleinschalig appartementengebouw bij de historische dorpsentree van Hummelo. Het landhuis heeft een klassieke hoofdvorm die aan de karakteristieke boerderijen in de omgeving refereert. De architectonische uitwerking mag daarentegen hedendaags zijn, een inspirerend voorbeeld van toekomstgericht bouwen met lokale wortels. Welkom in Hummelo!

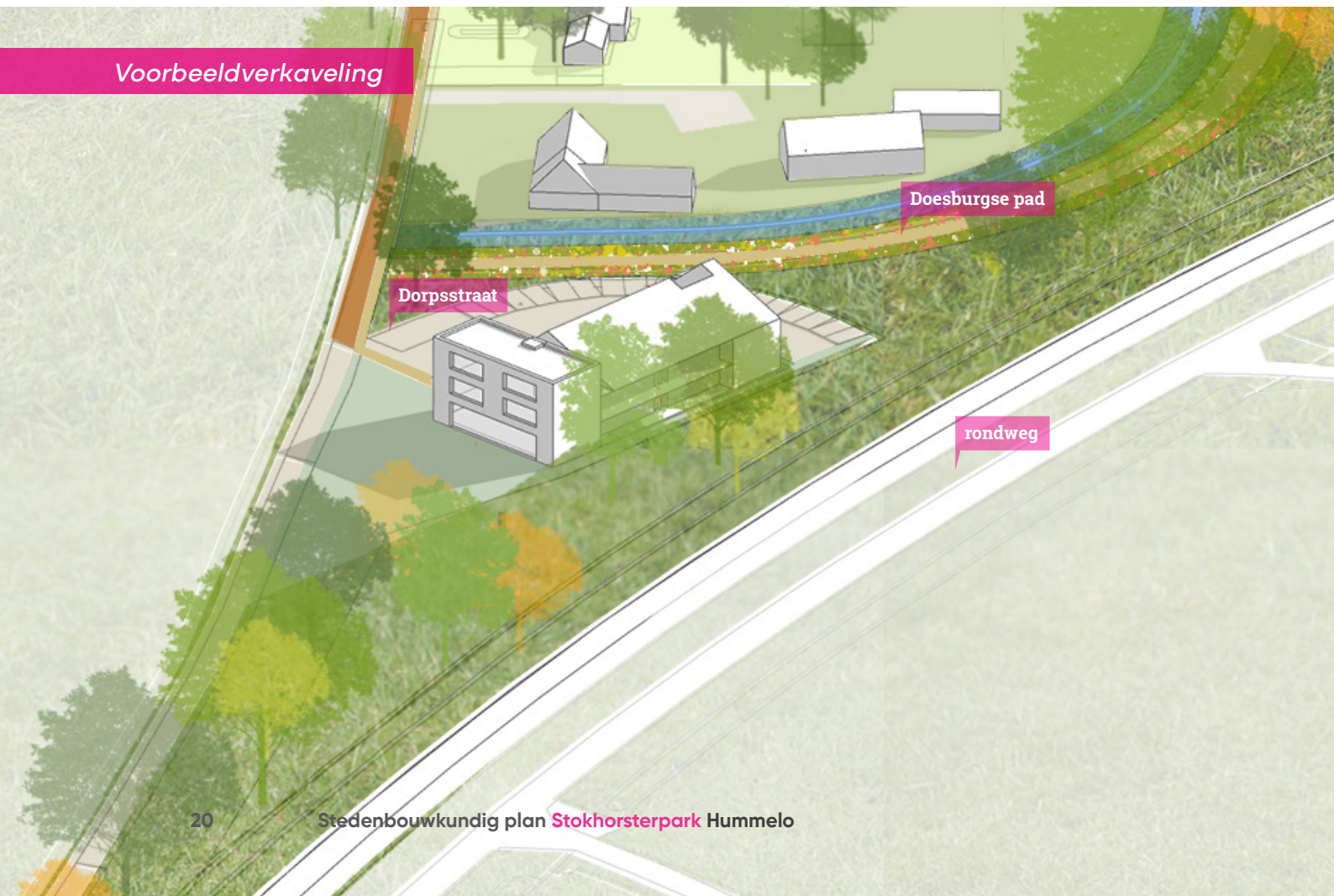
INFORMATIE

kavel	ca. 2.500 m ²
programma	10 woningen
segment	vrije sector
parkeren	minimaal 21 plekken op eigen erf
bijzonderheden	extra aandacht voor geluidbelasting



doorstromers

Voorbeeldverkaveling





Hardgebakken pan, glas en/of riet



Oriëntatie op het landgoed



Baksteen, hout, leem en/of andere biobased materialen

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Het landhuis bestaat uit kop en lijf. De kop richt zich op de splitsing van de Dorpsstraat (die hier nog Zutphenseweg heet) en de rondweg en verwelkomt fietsers én automobilisten. Het lijf creëert ruimte rond het brinkje en respecteert de continuïteit van het park langs de geluidswal.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

De woningen oriënteren zich op het landgoed. De geluidbelaste gevel langs de rondweg is overwegend gesloten, maar oogt toch als voorkant. De kop is 10 meter hoog. Het lijf heeft een (zadel-)kap met een goot- en nokhoogte van maximaal 6 en 10 meter.

Overgang privé-openbaar

Het landhuis is dé zichtlocatie van het Stokhorsterpark en heeft tegelijkertijd een heel private atmosfeer. De bewoners beschikken over een eigen loggia, balkon of dakterras plus een bloemrijke pronktuin die minstens zo mooi is als het gebouw.

Ontsluiting en parkeren

Het Doesburgse pad is autovrij. Het parkeren wordt vanaf de Dorpsstraat / Zutphenseweg ontsloten en zorgvuldig ingepast.

Materialen & details

Het landhuis oogt aan alle kanten verzorgd en hoogwaardig. De klassieke vorm wordt hedendaags ingevuld. De gevel bestaat uit een rode baksteen, hout, leem en/of andere biobased materialen, de kap uit een hardgebakken pan, glas en/of riet.

Aan de Dorpsstraat

Aan de Dorpsstraat is een voorbeeld van 'erfdelen'. Het bestaande woonhuis (Zutphenseweg 3) straalt sfeer en karakter uit. Deze kavel wordt met twee kavels voor vrienden en familie uitgebreid. Het bestaande huis fungeert daarbij als hoofdgebouw. De twee extra woningen worden ontworpen als ondergeschikte bijgebouwen die het grote, groene en gezamenlijke erf completeren.

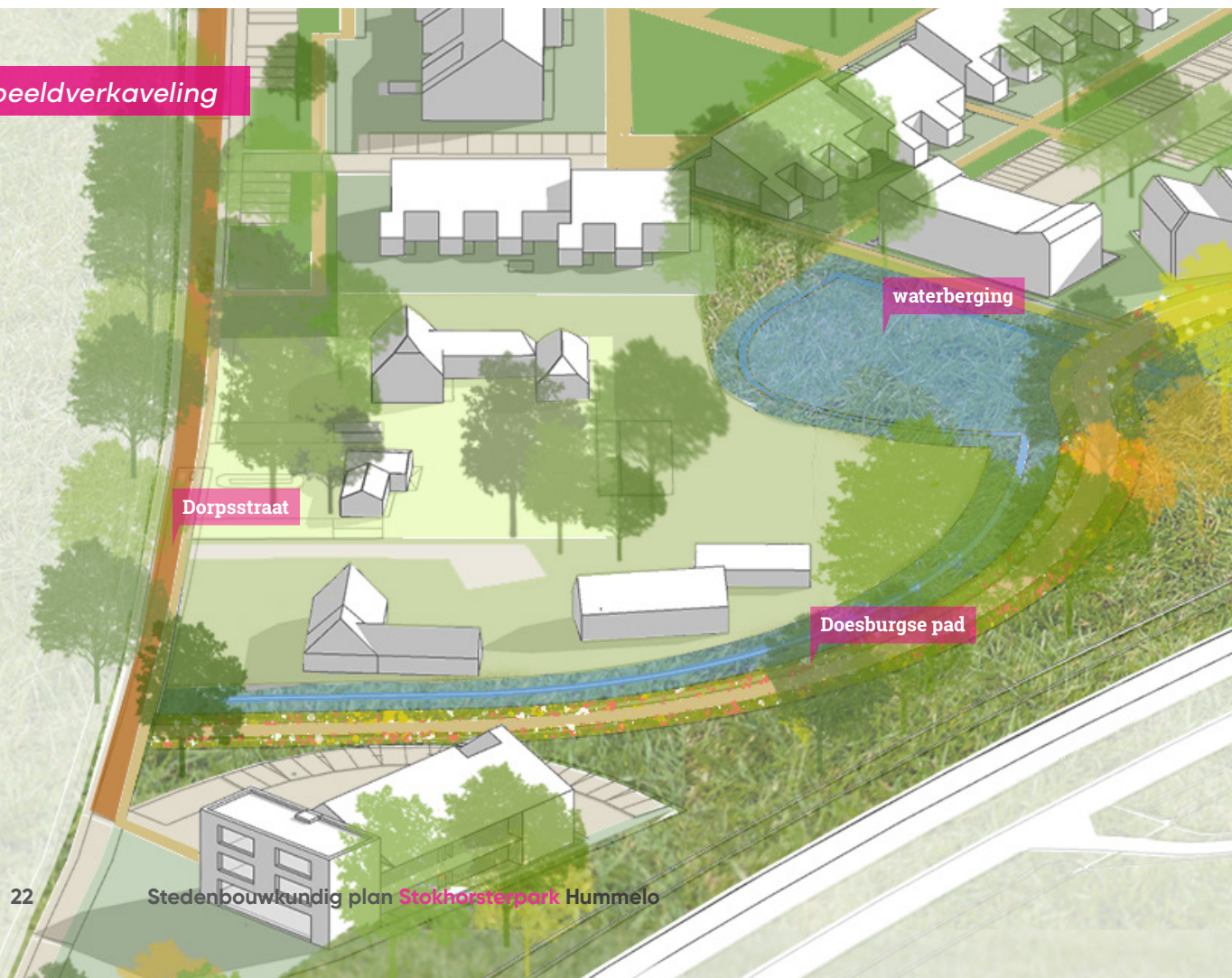
INFORMATIE

kavel	ca. 2.300 m ² (nu) wordt ca. 5.600 m ² (straks)
programma	2 extra woningen
segment	vrije sector
parkeren	minimaal 5 plekken op eigen erf
bijzonderheden	privé strook langs Zutphenseweg wordt geruild



vrienden en familie

Voorbeeldverkaveling





Zutphenseweg 3



Erdelen met vrienden en familie



Hoogte dakschild bepaalt nok nieuwbouw



Traditionele materialen op nieuwe manier toegepast

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Het bestaande huis krijgt een vrij zicht over de waterberging. De ene nieuwe woning staat aan de Dorpsstraat, de andere oriënteert zich op het Doesburgse pad. Die aan de Dorpsstraat ligt terug ten opzichte van het bestaande huis.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

De extra woningen ogen als vrijstaande schuren. Hun footprint en bouwhoogte zijn ondergeschikt aan het bestaande huis. De footprint is daarom niet groter dan 150 m². De goot- en nokhoogte zijn maximaal 3 en 4,5 meter (hoogte dakschild).

Overgang privé-openbaar

Het straatprofiel van de Zutphenseweg en Dorpsstraat met een rijbaan en bermen van respectievelijk 5 en 6,5 meter wordt ter hoogte van het wooncluster Aan de Zutphenseweg doorgezet. Een groene afscherming rond het wooncluster garandeert de privacy.

Ontsluiting en parkeren

Het parkeren van de bestaande en beide nieuwe woningen wordt vanaf de Dorpsstraat ontsloten.

Materialen & details

De architectuur van de nieuwe woningen is terughoudend. Dat kan op een traditionele of hedendaagse manier. Die keuze dient dan wel consequent te worden doorgevoerd, zodat er een krachtig en harmonieus ensemble ontstaat.

Het Nieuwe Erf

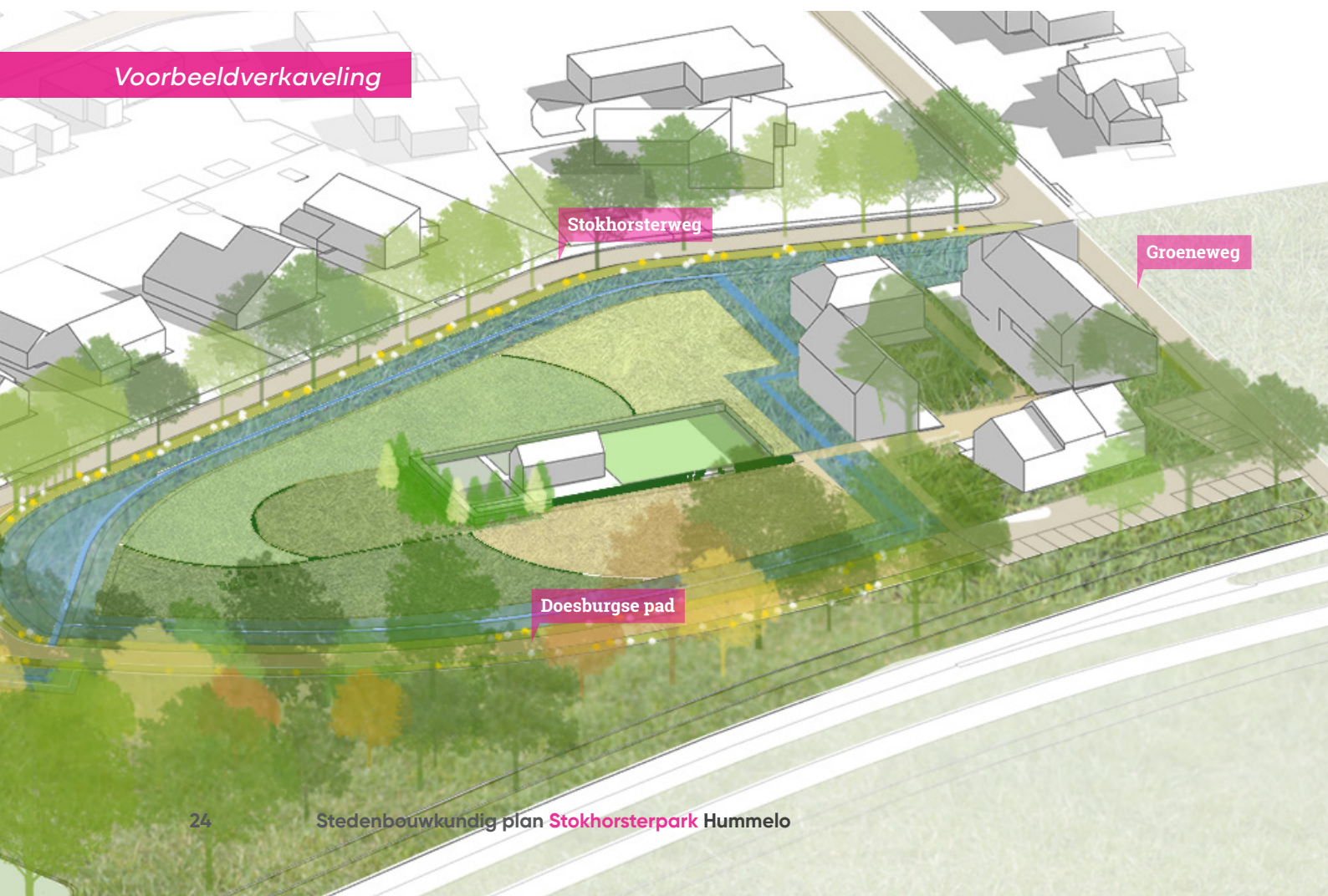
Het Nieuwe Erf combineert compact én wijds wonen. Het carré-vormige woonhof aan de Groeneweg is compact. Deze woningen hebben geen eigen tuin, maar beschikken over een privé terras rond het centrale pleintje. Bewoners spenderen echter de meeste tijd op de bijbehorende akkers, graslandjes en moestuinen. De gezamenlijke kas annex schuur fungeert daarbij als uitvalsbasis en tweede thuis.

INFORMATIE

kavel	6.800 m ²
programma	14 woningen
segment	> 70% betaalbaar
parkeren	20 tot 26 plekken
bijzonderheden	plus een kas annex schuur van ca. 150 m ²



Wooncoöperatie of andere vorm van collectief wonen





Een boerenerf met vier verschillende gebouwen



Betaalbare luxe



Natuurinclusief en regeneratief boeren



Een privé terras is genoeg

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Het Nieuwe Erf ligt binnen de nieuwe waterloop langs de Stokhorsterweg, het Doesburgse pad en de Groeneweg. Bij de situering van de bebouwing wordt nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen en geluidbelasting.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

Het Nieuwe Erf lijkt op een boerenerf met vier gebouwen. De nok- en goothoogte van het hoofdgebouw zijn maximaal 6 en 10 meter. De andere gebouwen hebben een kleinere footprint en/of bouwhoogte met een kapvorm die eveneens afwijkt.

Overgang privé-openbaar

De openheid en visuele rust van de velden worden gekoesterd. Verrommeling is ongewenst. De akkers, graslandjes en waterloop vormen een subtiele, natuurlijke grens. De meeste privé buitenruimten bevinden zich binnen het carré.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting gaat via de Groeneweg. De parkeercapaciteit varieert en is afhankelijk van wel/geen deelmobiliteit.

Materialen & details

De klassieke vorm van het boerenerf wordt hedendaags ingevuld. De gevel bestaat uit een rode baksteen, hout, leem en/of andere biobased materialen, de kap uit een hardgebakken pan en/of riet. Des te kleiner het gebouw, des te groter het aandeel biobased.

Parel in het park

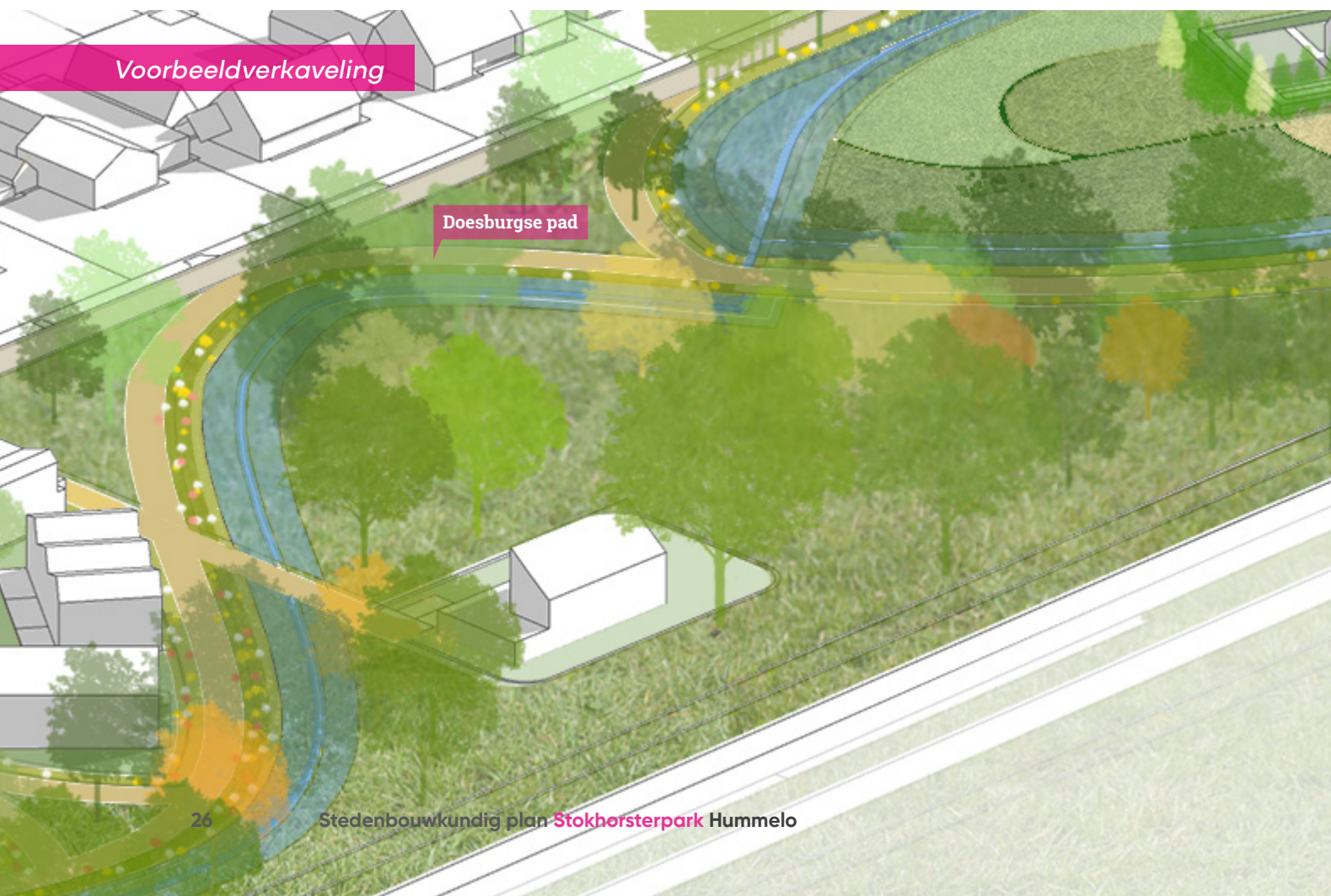
Parel in het Park wordt dé eyecatcher in het Stokhorsterpark. Eén bevolgen zelfbouwer krijgt hier de kans om een circulair en biobased droomhuis te realiseren waar de heel Hummelo trots op is. De open, persoonlijke architectuur doet recht aan de unieke vrije ligging in het voedselbos. De vormgeving van de overgang tussen 'mijn huis' en 'ons voedselbos' is dan ook een essentieel en delicaat onderdeel van de opgave.

INFORMATIE

kavel	800 m ²
programma	1 woning
segment	vrije sector
parkeren	3 plekken op eigen erf
bijzonderheden	privé ontsluiting kruist Doesburgse pad



groene smaakmaker





Eyecatcher in het park



Circulair en biobased



Persoonlijke en open architectuur



Een duurzaam ontwerpstatement

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Parel in het park ligt vrij in het voedselbos. Wandel of fiets je over het slingerende Doesburgse pad, dan zie je de woning telkens vanuit een ander gezichtspunt. Dat maakt alle kanten van de woning even belangrijk en beeldbepalend.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

De zelfbouwer kan verschillende kanten op. Zo is er de elegante, rijzige woning met kleine footprint en bouwhoogte tot maximaal 10 meter, zodat je De Drieslag ziet. Of juist de verzonken woning met grote footprint waar het groen overheen golft.

Overgang privé-openbaar

Het ontwerp van de tuin is minstens zo belangrijk als dat van het huis. Parel in het park nestelt zich in de glooiing van de geluidswal en/of gaat vloeiend over in het voedselbos. Een harde, kunstmatige overgang (hek, muur) is ongewenst.

Ontsluiting en parkeren

Het parkeren wordt ontsloten vanaf de Stokhorsterweg / Margrietlaan.

Materialen & details

Parel in het park oogt aan alle kanten verzorgd en hoogwaardig. De locatie vraagt om een hedendaags statement waarin circulaire en biobased materialen de boventoon voeren.

Vervolgstappen

De realisering van het Stokhorsterpark is essentieel voor de leefbaarheid in het dorp. De gebiedsontwikkeling voorziet in de lokale woningbehoefte van prioritaire doelgroepen uit de gemeentelijke woonvisie, zoals starters en ouderen. Deze toevoeging is ook nodig om de doorstroming in het dorp op gang te brengen.

Rol gemeente

Gezien het maatschappelijke belang van betaalbare woningbouw, kiest de gemeente voor een actieve en regisserende rol. De raad heeft daarom op 20 december 2023 besloten om in een groot deel van het plangebied de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen. Kort daarna is gestart met het Stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft dat participatief gedaan, in overleg met onder andere woningzoekenden, omwonenden, woningcorporatie Sité en zorgorganisatie Markenheem.

Tijdslijn en omgevingsplan

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen vigerende bestemmingsplannen. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Onder de Omgevingswet is een Omgevingsplan nodig om nieuwe ontwikkelingen planologisch vast te leggen in regels ter bescherming van de fysieke leefomgeving. Het Stedenbouwkundig plan Stokhorsterpark is de basis voor het

op te stellen Omgevingsplan dat naar verwachting medio 2026 gereed. De start van de woningbouw is eind 2026 / begin 2027 voorzien.

Het Stedenbouwkundig plan wordt aan het college van B en W voorgelegd met de vraag om in te stemmen met de plankaart en het welstandskader. De gemeenteraad neemt later een besluit over het Omgevingsplan waar het Stedenbouwkundig plan deel van uitmaakt.

januari - april 2025:
Terugkoppelmoment
stedenbouwkundig plan

mei - augustus 2025:
Afmaken definitief
Stedenbouwkundige Plan
Stokhorsterpark en opstellen
Beeldkwaliteitsplan.
Eerste onderzoeken uitvoeren
omgevingsplan.

september - december 2025:
Vorbereiding omgevingsplan
(Bestemmingsplan)

voorjaar 2026:
Vaststellen Omgevingsplan
(Bestemmingsplan)

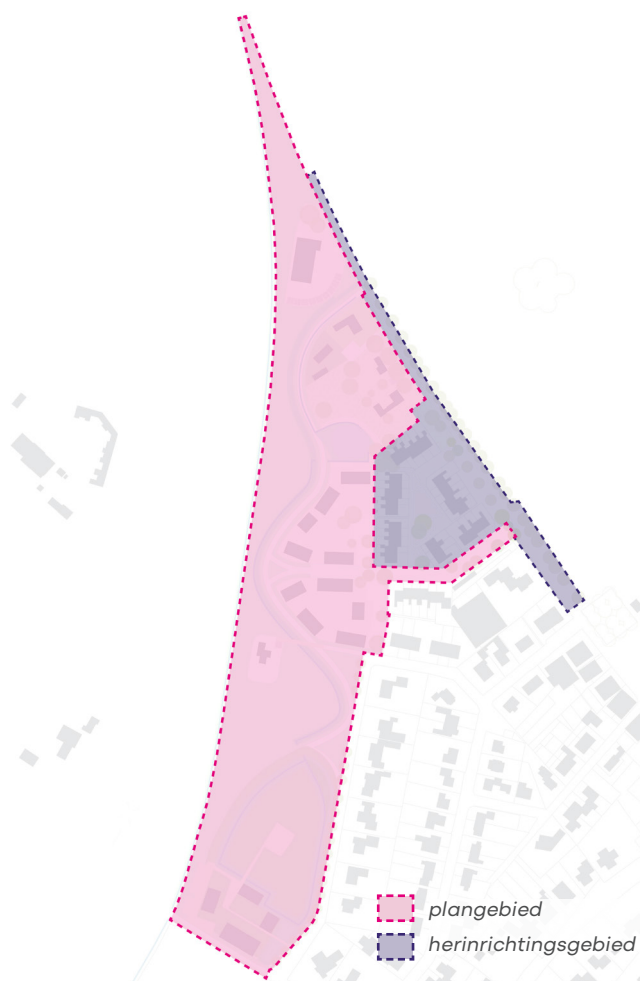
najaar 2026:
omgevingsvergunning daarna start
bouw (onder voorbehoud van geen
bezwaar en beroep)

Fasering

Het Stedenbouwkundig plan bestaat uit vijf deelgebieden die een gefaseerde ontwikkeling mogelijk maken. Gezien de maatschappelijke vraag in het dorp, is het logisch om met deelgebied 1 / De Stokhorst te beginnen. De ontwikkeling van de andere deelgebieden volgt daarna. Het plan biedt daarbij enige ruimte om mee te bewegen op veranderingen in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen.

Koppelkansen

De bouw van deze nieuwe buurt biedt koppelkansen voor de omgeving. Het plan



voorziet in de integrale herinrichting van De Veldhof en de Dorpsstraat. Dit is ook een voorwaarde om de ontsluiting van het plan, een duurzame waterhuishouding en een mooie, groene plek middenin De Veldhof te creëren.

Grondexploitatie

De gemeente stuurt op een sluitende grondexploitatie. De herinrichting van de Dorpsstraat en het centrale deel van De Veldhof vallen daar niet onder. Voor de Dorpsstraat waren ten tijde van de aanleg van de rondweg middelen gereserveerd die nu worden aangewend. Het centrale deel van De Veldhof wordt aangepakt met gereserveerde middelen om bestaande waterproblemen op te lossen. De gemeente zet verder in op een extra duurzame plus, zoals aanhaken bij het biobased bouwinitiatief via de Regiodeal Achterhoek.

Omgevingsparticipatie

Belanghebbenden kunnen tijdens de inspraakprocedure hun mening over het Omgevingsplan geven. De gemeente zal hen daar tijdig over informeren. Woningzoekenden, omwonenden en andere belanghebbenden worden in de volgende fase ook betrokken bij de selectie van bouwers, uitwerking van bouwplannen, inrichting van de openbare ruimte en bouwlogistiek op en rond de locatie. De gemeente overlegt met de Hummeloërs hoe deze praktische participatie het beste kan worden vormgegeven.

Actuele informatie is te vinden op:
www.bronckhorst.nl/uitbreidingslocatie-hummelo

**'Je woont hier buitengewoon
mooi én grotendeels
betaalbaar in een nieuw
stukje Hummelo dat, voor je
het weet, voelt alsof het er
altijd al was.'**

Emmeke Gosselink, wethouder Wonen en Ruimtelijke ordening



gemeente Bronckhorst

